

## 致估价委托人函

湛江市霞山区人民法院:

受贵院委托, 本公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法规, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 对贵院“(2017)粤 0803 执恢 96 号”案件中涉及位于湛江市坡头区鸡咀山路 168 号仁海花园龙湾 3 幢 1609 房房地产进行了评估, 情况如下:

估价对象: 湛江市坡头区鸡咀山路 168 号仁海花园龙湾 3 幢 1609 房。评估范围内房屋总建筑面积为 99.82 m<sup>2</sup>, 所有权人为何敏, 权利性质为私有。

估价目的: 为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值

价值时点: 2017 年 12 月 27 日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法、收益法

估价结果: 估价对象在价值时点的房地产单价为 3852 元/m<sup>2</sup>, 市场总价值为人民币叁拾捌万肆仟伍佰元整 (RMB38.45 万元), 详见《估价结果明细表》。

特别提示: 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请见附后《估价结果报告》、《估价结果明细表》。

法定代表人:

广东银恒土地房地产评估有限公司

2017 年 12 月 29 日

### 估价结果明细表

估价委托人：湛江市霞山区人民法院 报告编号：粤银恒[2017]房估 C1205 号 估价目的：司法拍卖 价值类型：市场价值 价值时点：2017年12月27日

序号	位置	所有权人	不动产权证号	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值		
						单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场总价值 (万元)	
1	湛江市坡头区鸡咀山路168号仁海花园龙湾3幢1609房	何敏	201206S202945	钢筋混凝土	99.82	3852	38.45	
合计						99.82	3852	38.45

**备注：**

- 1、本次评估价值未扣除拍卖房地产处置后过户税费、拍卖佣金、司法拍卖费用及其他应付费用等；
- 2、本次评估价值不考虑拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他法定优先受偿款的影响。
- 3、根据估价委托人提供的资料，估价对象为涉讼房地产，有可能拖欠水电费、物业管理费和承租限制，这些情况可使被拍卖财产的价值受影响，但注册房地产估价师无法对这些情况进行核实，因此不考虑这些因素对估价对象价值的影响，希望报告使用方注意。



广东银恒土地房地产评估有限公司  
 2017年12月29日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：湛江市霞山区人民法院

联系电话：0759-2368258

### 二、房地产估价机构

名称：广东银恒土地房地产评估有限公司

法定代表人：郑立东

地址：湛江开发区人民大道中 61 号港城星座 1 号商业办公楼第 4 层北边架空层 401 房

联系电话：0759-3393080

传真：0759-2719010

资质等级：贰级

证书编号：粤房估证字贰 1500028-1/1

社会信用代码：91440800555626920R

有效期限：2019 年 12 月 01 日止

### 三、估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象房地产基本状况

本报告的估价对象为湛江市坡头区鸡咀山路 168 号仁海花园龙湾 3 幢 1609 房房地产。根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（湛江市不动产档案信息管理中心，受理编号：201710241221），房地产基本状况如下：

名称：湛江市坡头区鸡咀山路 168 号仁海花园龙湾 3 幢 1609 房；

坐落：湛江市坡头区鸡咀山路 168 号仁海花园龙湾 3 幢 1609 房；

评估范围：本次评估范围为总建筑面积为 99.82 m<sup>2</sup>的房屋及其分摊土地的土地使用权价值，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产；

规模：估价对象房屋建筑面积为 99.82 平方米；

用途: 估价对象的实际用途为住宅;

权属: 估价对象所有权人为何敏, 权利性质为私有。

## 2. 实物状况

### 2.1 土地实物状况

土地情况: 湛江市坡头区鸡咀山路 168 号仁海花园龙湾 3 幢共用土地使用权;

地形地势: 所处土地地形平坦, 地势平缓;

土地开发程度: 在价值时点, 宗地红线外达到"五通"(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯); 宗地红线内达到"五通"(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯), 已完成开发建设。

### 2.2 建筑物实物状况

建筑结构: 钢筋混凝土结构;

建筑用途: 住宅;

设备设施: 配置有给排水、消防、电气、通风;

装饰装修: 外墙为灰色瓷砖, 入户门为铝合金门; 由于被执行人的不配合而无法入户实勘, 但从估价对象的门缝观察其室内情况, 本次评估据实际情况设定估价对象为毛坯房。

## 3. 权益状况

### 3.1 权属登记状况

依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》(湛江市不动产登记档案信息管理中心, 受理编号: 201710241221), 至价值时点, 估价对象(产权证号: 201206S202945)的权属登记情况如下:

估价对象房屋所有权人为何敏, 位于湛江市坡头区鸡咀山路 168 号仁海花园龙湾 3 幢 1609 房, 权利性质为私有。

### 3.2 其他权益状况

担保物权设立情况: 依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》(湛江市不动产登记档案信息管理中心, 受理编号: 201710241221)表明, 至价值时点, 估价对象当前产权状态为无抵押情况。根据本次估价目的, 未考虑抵押权对估价对象市场价值的影响。

租赁或占用情况等其他权利限制情况: 现场查看时, 由于被执行人不配合, 无法了解估价对象当前的使用情况, 是空置、自用还是出租。本次评估

价值不考虑拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权对评估价值的影响。

#### 4. 估价对象区位状况

##### 4.1 位置

估价对象位于湛江市坡头区鸡咀山路 168 号仁海花园龙湾 3 幢 1609 房，所在区域属于坡头区麻东片区，商业繁华度较一般；

临街状况：估价对象一面临街；

总楼层/所在楼层：总楼层 31 层，估价对象位于 16 层；

朝向：南；

小区物业管理：管理水平为一般；

##### 4.2 交通便捷度：

道路状况：附近有多条道路（海川快线、海东快线等）；

公交线路：出入交通以公交为主，有 929 路公交车线路经过，距“老杨村站”步行约 10 分钟（约 500 米），交通较一般；

停车方便程度：较便捷。

##### 4.3 外部配套设施完备度：

外部基础设施：市政基础设施较完备，供水、供电保证率较高，保证率 95-98%；

外部公共服务设施：市公共服务较一般，周边有附近有湛江市二中海东中学、麻东小学等，公共服务设施较一般。

4.4 环境质量优劣度：自然景观较一般，人文景观也较一般（社会治安较一般）。

#### 五、价值时点

本公司估价人员已于 2017 年 12 月 27 日对估价对象进行了实地勘察，本次评估依据价值时点原则，确定以现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2017 年 12 月 27 日。

#### 六、价值类型

价值类型：市场价值

价值定义：市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵：本次评估结果内涵包括涉及委估房地产的房屋所有权价值、

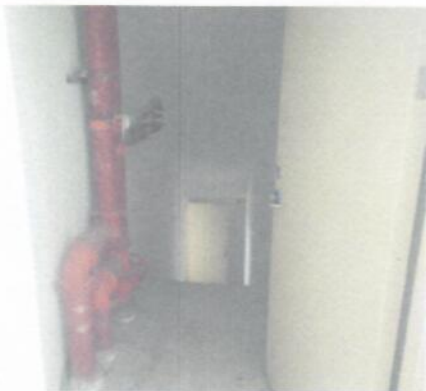
公司名称：广东银恒土地房地产评估有限公司

电话：0759-3393080、2719010

传真：0759-2719010

公司住所：湛江开发区人民大道中61号港城星座1号商业办公楼第4层北边架空层401房

### 估价对象现场实勘相片



## 不动产登记资料查询结果证明

2017年10月24日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 201710241221

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	何敏	证件号码			
共有情况					
登记原因					
坐落	湛江市坡头区鸡坦山路168号仁海花园龙湾3幢1609房				
不动产单元号	12011003000081	产权证号	201206S202945		
土地用途		权利类型			
土地面积		房屋建筑面积	99.82	权利性质	私有
房屋套内面积		房屋用途	住宅	土地使用终止日期	
附记					
电脑状态	*抵押情况: 无抵押。  *查封情况: 无查封。				

打印人:

说明: 此件只作提供产权情况参考, 不能作其他证明。  
本情况表属电脑信息, 若有误差以原始凭证为准。

